

nr. 60550 din 18.07 2023

S

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 323 din 18.07 2023

în scopul:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM D+P+1E”

Ca urmare a cererii adresate de GHEONU FLORIN-IULIAN și GHEONU MARIANA -IOLANDA cu domiciliul în județul Giurgiu, comuna SLOBOZIA, sat SLOBOZIA, str. Narciselor, nr. 694, tel. 0769302361, înregistrată la nr. 60550 din 04.07.2023;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. George Coșbuc, nr. 9, CF nr. 36560, nr. cad. 36560, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/2021;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.153DU/2014, faza PUZ aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.90/2016;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

- imobil – teren (S = 643mp din acte, 596mp din măsurători) proprietatea privată a persoanelor fizice (Gheonu Florin-Iulian și Gheonu Mariana -Iolanda) cf. Contract de vânzare nr.1023/16.06.2023 emis de notar public Ciobanu Victor, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- imobilul este amplasat în raza de protecție a monumentului istoric de categoria B, înscris în LMI 2015 la poziția 255 cod GR-II-m-B-14873 " Casa, azi secție a Muzeului Județean " datare 1910, situat în str. George Coșbuc ,nr.14

- nu este grevat cu sarcini cf. extras CF nr. 36560 (nr. cerere 63585/30.06.2023)

- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Imobil situat în zona "A" conform HCLM nr. 173/2007

- Folosința actuală și destinație : curți, construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Documentației de urbanism nr.153DU/2014, faza PUZ aprobată imobilul se afla în unitatea teritorială de referință :

LM1 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1 +M NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE;

C2 – ZONA ISTORICĂ A ORASULUI TRAMA ȘI PARCELAR DE SEC. XIX, CU CONCENTRARE INSEMNAȚĂ DE MONUMENTE ISTORICE ȘI CLADIRI CU VALOARE AMBIENTALĂ: INCLUDE COMERT, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN ZONA PREPONDERENT DE LOCUINTE

- UTILIZĂRI ADMISE :

- reparații și extinderi la locuințele existente;- locuințe individuale în regim de construire discontinuu; - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; - echipamente publice specifice zonei rezidențiale; - pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; - parcaje la sol; - spații verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;- spații libere pietonale.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se admite desființarea corpurilor de clădire parazite și fără valoare ambientală din afara incintelor monumentelor clasificate;- în scopul modernizării echipării sanitare a locuințelor se permite extinderea suprafeței construite a locuințelor existente spre zona posterioară, cu maxim 12mp pentru amenajarea de băi, wc-uri;- condiția obligatorie pentru oricare dintre utilizările de mai jos este pastrarea parcellarului protejat;- locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu;- locuințe colective mici maxim P+1 și maxim 4 apartamente, cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014;- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;

- parcaje la sol;- spații verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

- spații libere pietonale;

- UTILIZĂRI INTERZISE :

- se interzice supraetajarea sau mansardarea clădirilor cuplate dacă mansardarea/ cuplarea nu se execută concomitent la clădirea/ ile alăturată/ e;

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 2000mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 20 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;

- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);- depozitare en-gros;
- depozitarea de materiale refolosibile; - platforme de prelectare a deșeurilor;- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;- autobaze și stații de întreținere auto;- lucrări de terasament de natură să afedeză amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT : Clădirile se vor amplasa la aliniament sau se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 3m în funcție de specificul zonei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR : Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcellarului.

Construcțiile izolate sau cuplate se vor retrage față de limita/ ele laterală/ e ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3m.

Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac excepție cazurile în care în banda de construiabilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate -- în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare; mai este permisă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA : Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3m în cazul în care cel puțin una dintre construcții are camere locuibile spre limita respectivă.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE : Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de min. 3,5m lățime.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțime maximă admisibilă la cornișă 7m (P+1); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14m).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR : În privința fațadelor laterale sau a calcanelor vizibile din spațiul public, se vor utiliza materiale de calitate, la fel ca în cazul fațadelor principale. În cazul reparațiilor sau al înlocuirii învelitorii, vor fi folosite materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE :

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor; pentru celelalte funcțiuni decât locuințele vezi subzonele IS compatibile cu locuirea și zona protejată. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și peste 15cm diametru tulpinii; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, suprateran sau subteran.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii ofenite către clădirile învecinate.

- ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de max. 2,2m și minim 1,8m din care un soclu opac de 0,6m și o parte transparentă din metal sau lemn dublata de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2,5m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

LM1: POT maxim = 40%

LM1: CUT maxim pentru înălțimi P+1+M = 1,0 mp ADC/ mp teren

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr.39279 , nr. cad. 39279, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul autorizarea investiției este condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism – PUD.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. b) din Legea nr. 350/ 2001, prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de lățile laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Condiții de elaborare a PUD: Se vor respecta prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010. Pentru elaborarea PUD se vor respecta prevederile Ordinului MLPAT nr. 37/ N/ 08.06.2000 care aprobă *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu*.

PUD se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

Documentația de urbanism va fi elaborată pe suport topografic vizat de OCPI, la care se va atașa și inventarul de coordonate care definesc perimetrul imobilului.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate.

Se vor respecta exigențele minimale pentru locuințe prevăzute în anexa 1 la Legea Locuinței nr. 114/ 1996 și de asemenea parametrii sanitari în conformitate cu Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației prevăzuți în anexa la Ordinul MS nr. 119/ 2014.

La elaborarea DTAC se vor respecta prevederile art. 10 din Legea nr. 372/ 2005 privind performanța energetică, în ceea ce privește respectarea cerințelor minime de performanță energetică și întocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență; iar la finalizarea lucrărilor, se va întocmi certificatul de performanță energetică care se va prezenta la recepția la terminarea lucrărilor.

Lucrările propuse se vor executa în limita terenului aflat în proprietate, fără a afecta imobile aflate în proprietatea altor persoane fizice sau juridice.

Documentația tehnică DTAC și DTOE se elaborează în conformitate cu conținutul cadru prevăzut în Anexa nr. 1 la Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și în concordanță cu cerințele certificatului de urbanism. Documentația se întocmește în două exemplare originale și se semnează și ștampilează în conformitate cu prevederile Ordinului MDRL nr. 839/ 2009 de aprobare a Normelor metodologice ale Legii nr. 50/ 1991. Planul de situație va fi întocmit pe suport topografic în sistem de proiecție Stereo 70, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, și va fi însoțit de inventarul de coordonate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat și în scopul obținerii avizelor și acordurilor privind asigurarea, bransarea și racordarea la infrastructura edilitară, după caz. Cf. Legii nr. 50/ 1991, art. 11, alin. (7), lit. e) se pot executa fără autorizație de construire lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/ autorizația administratorului drumului; cu respectarea prevederilor/ condițiilor din "Regulamentul de eliberare a acordului și al avizului de execuție a lucrărilor aferente rețelelor tehnico-edilitare și reparații realizate pe domeniul public sau privat al municipiului Giurgiu" aprobat prin HCLM nr. 140/ 2017. Lucrările privind bransamentele/ racordurile la utilități se vor executa numai în baza Acordului de principiu emis de Compartimentul Avizare Lucrări Edilitare (CALE) – Direcția Servicii Publice. Avizele/ acordurile eliberate de administratorii de rețele tehnico-edilitare vor fi însoțite obligatoriu de planul vizat și ștampilat care va evidenția prin cote de nivel amplasamentul eventualelor rețele de utilități urbane (secțiune transversală/ longitudinală). Dacă terenul dispune de utilități, la faza DTAC se vor prezenta contractele încheiate cu operatorii acestora. Recepția la terminarea lucrărilor va fi condiționată de respectarea prevederilor art. 27, lit. h) din Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții, actualizată, referitoare la bransamentele la utilitățile edilitare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM D+P+1E”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, bl. 111, sc. A+B, parter.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

